



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Urnan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ebba Frida Gunnarsdotter Lonaeus	Ordförande
Johanna Kristina Olsson	Sekreterare
Stig Per Martin Jenvén	Kassör
Anders Erik Lundkvist	Fastighetsansvarig

Anna-Carin Mårtensson	Suppleant
Ingrid Elisabeth Rydmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Elisabeth Rydmark.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lindblom	Ordinarie Extern	Revisionsbyrån Allians PML
--------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Agneta Bergenstråhle
Emmanuel Forss

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
URNAN 23	1993	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

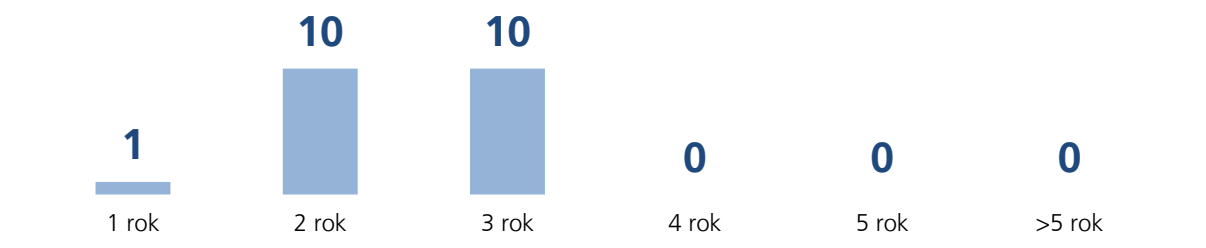
Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 011 m², varav 1 739 m² utgör lägenhetsyta och 272 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Typoform	225 m ²	3 år
Veteranstereo	47 m ²	3 år
Parkeringsplats	6 m ²	1 år
Parkeringsplats	6 m ²	1 år

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	
Pluggning Gasstam 2	2020	Gasstam 2 (går genom lgh med nummer som slutar på 2) är pluggad i källaren
Lantmäteriförättning and muren på gården	2020	Utmätning för att klargöra om muren på baksidan tillhör Urnan 23 eller grannfastigheten. Den tillhör Urnan 23.
Förbättrad taksäkerhet	2018	
Ny tvättmaskin i tvättstugan	2018	
Målning fönster en hyresgäst	2018	Veteran Hi-fis fönster
Rätthinventering och rättsäkring av samtliga lägenheter	2017	
Spolning av samtliga köksstammar	2017	
Byte och kontroll av termostater	2017	
Installation av fiber	2017	
Besiktning gasledningar	2017	
Fönsterrenovering	2016 - 2017	
Byte av undercentral för fjärrvärme	2016	
Trivselhöjande åtgärder bakgård	2016	
Spolning av en stam	2015	Stam i 104 m2 lägenheter utförd.
Plåttaksmålning	2015	Rengöring och målning, inkl lagning av takfönster.
Nyplantering 5 lönnar	2015	Lönnarna mot Vikingagatan byttes ut p.g.a. röta.
Reparation av golv och brunn i tvättstuga	2014	
Målning av trapphus plus källartrappa	2014	
Byte av gasledning mot gatan	2014	
OVK-besiktning	2014	
Ytrenovering av hiss	2013	Ytbehandling
Målning av port	2013	Ytbehandling
Reparation av gårdsbrunn	2012	Läckage åtgärdat
Brandskyddsarbete	2012	Installation av skyltar, släckare, brandlarm till samtliga lägenheter utdelade. Arbete utfört av Dafo
Teknisk fastighetsbesiktning	2012	Teknisk underhållsplan framtagen av Åkerlunds
Stenläggning	2011	Stenläggning framsida av huset
Byte av radiator	2011	Byte av radiator hos Typoform
Lagning asbestisolering i källare	2010	
Installation Ventilationsanläggning	2009	För föreningens uthyrningslokaler
Fönster	1999	
Omläggning av tak	1987	
Målning entrén	1987 - 2010	Målning, entrématta, nya takarmaturer
Renovering trapphus	1987	
Omputsning av fasad	1987	

Teknisk status fortsättning

Rörstambyte	1984	Badrumsstam/Köksstammen bytt 1959.
Elstambyte	1979	
Nyinstallation hiss	1974	Renovering/Hisslinor bytta 2001. Korgkablar bytta 2003.
Brevinkast Utomhustrappor/lagade		Enligt Postens krav större brevinkast utomhustrappor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation, lokaler	HA Ventilation
Snöskottning tak	TISAB
Fastighetskötsel	Nabo
Trygghetsavtal	Anticimex
Serviceavtal	St Eriks Hiss
TV	ComHem
Städning av trapphus	Andersson & Johansson
Sophämtning	Stockholms stad
El/elnät	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Försäkring	Länsförsäkringar

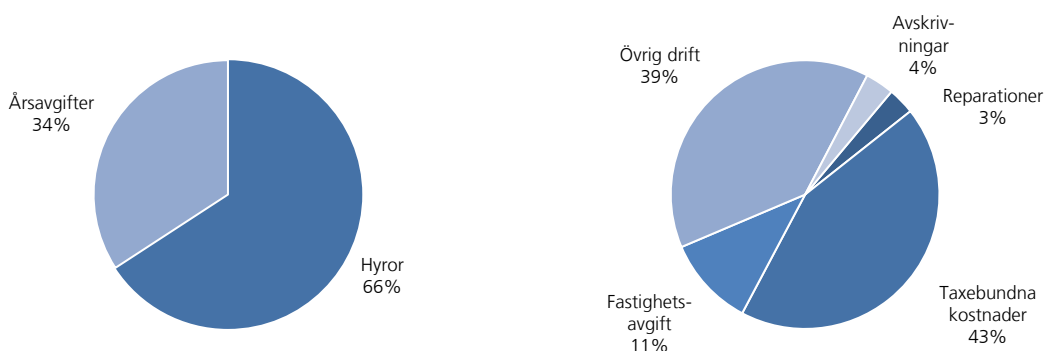
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	700 435	479 763
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 086 582	1 129 934
Finansiella intäkter	12	53
Minskning kortfristiga fordringar	52 066	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 361
	1 138 660	1 221 348
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	840 835	927 314
Finansiella kostnader	6 941	7 191
Ökning av kortfristiga fordringar	0	41 151
Minskning av långfristiga skulder	25 020	25 020
Minskning av kortfristiga skulder	59 796	0
	932 592	1 000 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	906 504	700 435
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	206 068	220 673

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning utförd.

Gasstam 2 har "pluggats"

Muren mot grannfastigheten "Vikingagatan" har konstaterats våran.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	221	221	221	201
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 572	2 535	2 141	2 128
Lån/m ² bostadsrättsyta	230	244	259	273
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	149	158	158	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	12	16	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	4	4	4
Soliditet (%)	92	90	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	124	33	-204
Nettoomsättning (tkr)	1 087	1 075	1 008	960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 739 m² bostäder och 272 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	434 250	0	0	434 250
Upplåtelseavgifter	8 655 550	0	0	8 655 550
Fond för yttre underhåll	379 508	81 583	0	297 925
S:a bundet eget kapital	9 469 308	81 583	0	9 387 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 750 209	-81 583	124 316	-1 792 942
Årets resultat	209 397	209 397	-124 316	124 316
S:a ansamlad förlust	-1 540 812	127 814	0	-1 668 626
S:a eget kapital	7 928 496	209 397	0	7 719 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 397
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 668 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 583
summa balanserat resultat	-1 540 812

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 540 812
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 086 582	1 075 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	54 661
Summa rörelseintäkter		1 086 582	1 129 934
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-719 147	-815 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 551	-75 775
Personalkostnader	Not 6	-47 137	-36 118
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 422	-71 167
Summa rörelsekostnader		-870 256	-998 480
RÖRELSERESULTAT		216 326	131 454
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 941	-7 191
Summa finansiella poster		-6 929	-7 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		209 397	124 316
ÅRETS RESULTAT		209 397	124 316

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 729 077	7 751 643
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	15 997	22 853
Summa materiella anläggningstillgångar		7 745 074	7 774 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 745 474	7 774 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	910 692	702 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	54 661
Summa kortfristiga fordringar		910 692	756 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		910 692	756 689
SUMMA TILLGÅNGAR		8 656 165	8 531 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 089 800	9 089 800
Fond för yttre underhåll	Not 14	379 508	297 925
Summa bundet eget kapital		9 469 308	9 387 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 750 209	-1 792 942
Årets resultat		209 397	124 316
Summa fritt eget kapital		-1 540 812	-1 668 626
SUMMA EGET KAPITAL		7 928 496	7 719 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	374 900	399 920
Summa långfristiga skulder		374 900	399 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	25 020	25 020
Leverantörsskulder		62 548	135 620
Skatteskulder		1 066	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	264 136	251 926
Summa kortfristiga skulder		352 770	412 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 656 165	8 531 585

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	384 010	384 010
Hyror lokaler	699 579	689 536
Hyror parkering	38 400	37 153
Hyror reklamplats	1 370	1 350
Hyresrabatt	-36 796	-36 796
Öresutjämning	19	20
	1 086 582	1 075 273

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	54 661
	0	54 661

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	36 349	38 441
	Fastighetskötsel beställning	2 288	3 663
	Snöröjning/sandning	4 417	10 700
	Städning entreprenad	30 100	22 208
	Städning enligt beställning	2 063	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Gemensamma utrymmen	9 942	2 560
	Gård	100	2 825
	Serviceavtal	3 076	2 838
	Förbrukningsmateriel	271	7 192
	Fordon	0	3 553
		108 606	94 855
	Reparationer		
	Entré/trapphus	4 000	0
	VVS	3 255	1 075
	Ventilation	17 378	18 763
	Hiss	2 309	0
	Fönster	1 900	0
	Vattenskada	0	121 033
		28 842	140 871
	Taxebundna kostnader		
	El	21 716	25 791
	Värme	300 100	318 321
	Vatten	29 995	23 983
	Sophämtning/renhållning	25 771	17 913
	Grovsopor	0	1 765
		377 582	387 773
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 211	67 762
	Kabel-TV	30 757	30 103
		108 968	97 865
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 149	94 057
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	719 147	815 421
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	919
	Revisionsarvode extern revisor	10 120	9 938
	Föreningskostnader	438	2 615
	Fritids- och trivselkostnader	1 201	0
	Förvaltningsarvode	56 132	55 278
	Administration	2 050	2 515
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		74 551	75 775

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 000	28 000
	Sociala kostnader	10 137	8 118
		47 137	36 118
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	22 566	22 566
	Förbättringar	0	41 745
	Inventarier	6 856	6 856
		29 422	71 167
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 340 044	9 340 044
	Utgående anskaffningsvärde	9 340 044	9 340 044
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 588 401	-1 524 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 566	-64 311
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 610 967	-1 588 401
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 729 077	7 751 643
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 844 000	3 844 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 463 000	21 463 000
	Taxeringsvärde mark	50 651 000	50 651 000
		72 114 000	72 114 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
	Lokaler	6 514 000	6 514 000
		72 114 000	72 114 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 000	40 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 000	40 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 000	-40 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 000	-40 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 585	59 585
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 585	59 585
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 732	-29 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 856	-6 856
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 588	-36 733
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 997	22 852
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 567	1 567
	Skattefordran	0	26
	Klientmedel hos SBC	906 504	700 435
	Fordringar kreditfakturor	2 621	0
		910 692	702 028

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Hisservice	0	54 661	
		0	54 661	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	297 925	81 583	
	Reservering enligt stadgar	81 583	216 342	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	379 508	297 925	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	ändringsda
	Handelsbanken	1,660 %	399 920	g
	Summa skulder till kreditinstitut		399 920	2022-12-30
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 020	
			374 900	
			399 920	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 274 820 kr.			
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckningar	1 435 000	1 435 000	
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Arvoden	13 000	9 000	
	Sociala avgifter	4 085	2 828	
	Avgifter och hyror	247 051	240 098	
		264 136	251 926	
Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Fortsatt/återuppta arbetet med uppdatering av underhållsplanen			

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/2 2021



Ebba Frida Gunnarsdotter Lonaeus
Ordförande



Johanna Kristina Olsson
Sekreterare

Stig Per Martin Jenvén
Kassör



Anders Erik Lundkvist
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2021



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Urnan 23

Org.nr 716421-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Urnan 23 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Urnan 23 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

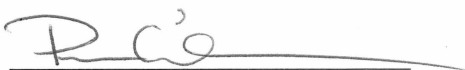
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-03-23



Per Lindblom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	400 000	384 010	384 000
Hyror lokaler	699 000	699 579	676 000
Hyror parkering	38 000	38 400	38 000
Hyror reklamplats	0	1 370	0
Hyesrabatt	0	-36 796	0
Öresutjämning	0	19	0
	1 137 000	1 086 582	1 098 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-40 000	-36 349	-37 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-2 288	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-26 000	-4 417	-26 000
Städning entreprenad	-24 000	-30 100	-24 000
Städning enligt beställning	-1 000	-2 063	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 000	-20 000
Hissbesiktning	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-9 942	-2 000
Gård	-5 000	-100	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-3 076	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-271	-2 000
	-115 000	-108 606	-140 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-89 000	0	-79 000
Entré/trapphus	0	-4 000	0
VVS	0	-3 255	0
Ventilation	0	-17 378	0
Hiss	0	-2 309	0
Fönster	0	-1 900	0
	-89 000	-28 842	-79 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-21 716	-26 000
Värme	-332 000	-300 100	-330 000
Vatten	-24 000	-29 995	-30 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-25 771	-27 000
Grovsopor	-2 000	0	-4 000
	-404 000	-377 582	-417 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-78 211	-67 000
Kabel-TV	-32 000	-30 757	-31 000
	-96 000	-108 968	-98 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-95 000	-95 149	-94 076
	-95 000	-95 149	-94 076
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 120	-12 000
Föreningskostnader	-3 000	-438	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 201	-3 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-56 132	-57 000
Administration	-3 000	-2 050	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-82 000	-74 551	-84 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-33 000	-37 000	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 137	-11 000
	-45 000	-47 137	-44 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 566	-23 000
Förbättringar	0	0	-42 000
Inventarier	-7 000	-6 856	-7 000
	-30 000	-29 422	-72 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-956 000	-870 256	-1 028 076
RÖRELSERESULTAT	181 000	216 326	69 924
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-9 000	-6 863	-9 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-75	0
	-9 000	-6 929	-9 000
RESULTAT	172 000	209 397	60 924

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se